



Wohnungsleerstände in Wuppertal

**Ortsspezifische Ausprägungen der Wohnungsleerstände und
Handlungsansätze zur Aktivierung**

Inhalt

Ausprägungen des Wohnungsleerstands in Wuppertal und ortsspezifische Handlungsbedarfe der Leerstandsaktivierung	3
Verdichtete Altbauquartiere	4
Sichtbarer und unsichtbarer Leerstand.....	4
Hohes Gebäudealter und Denkmalschutz.....	5
Kleinteilige Eigentümerstruktur	5
Lange Leerstandsdauer	5
Sichtbarer Leerstand in EG-Zonen.....	6
Sanierungsbedingter Leerstand	6
Problem- und Schrottimmobilien.....	6
Nachgefragte und mindergenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser	7
Zwischenfazit.....	7
Handlungsansätze zur Leerstandsaktivierung in Wuppertal	8
Datengestützte Erfassung und Beobachtung der Wohnungsleerstände	9
Formelle Steuerungsmöglichkeiten	10
Handlungsansätze zur Eigentümeraktivierung mit Schwerpunkt Ansprache und Beratung	10
Handlungsansätze zur Eigentümeraktivierung mit Schwerpunkt finanzielle Anreize	11
Fazit	12
Steckbriefe der Handlungsansätze zur Leerstandsaktivierung	13
Steckbrief 01 – Leerstandskataster/ Leerstandsmelder	13
Steckbrief 02 – Modernisierungs-/ Instandsetzungsgebote	14
Steckbrief 03 – Kommunales Vorkaufsrecht	15
Steckbrief 04 – Zweckentfremdungs-/ Wohnraumschutzsatzung.....	16
Steckbrief 05 – Leerstandsmanagement.....	17
Steckbrief 06 – Sanierungsberatung	18
Steckbrief 07 – Erdgeschossumnutzung	19
Steckbrief 08 – Öffentlichkeitsarbeit	20
Steckbrief 09 – Kommunaler Sanierungs-/ Umbau-/ Modernisierungs-/ Umnutzungszuschuss	21
Steckbrief 10 – Wiedervermietungsprämie	22
Steckbrief 11 – Wohnraumakquise/ Anmietung.....	23
Steckbrief 12 – Generationenwechsel in Ein- und Zweifamilienhäusern	24

Ausprägungen des Wohnungsleerstands in Wuppertal und ortsspezifische Handlungsbedarfe der Leerstandsaktivierung

Anhand der Stromzählermethode wird aktuell die absolute Zahl von ca. 10.850 leerstehenden Wohnungen in Wuppertal ermittelt. Die Leerstandsquote ist – nach dem sie 2022/23 auf 5,7% gestiegen war – wieder auf 5,4% gefallen. In einer längeren Zeitreihe ist zu erkennen, dass in den letzten zehn Jahren der Leerstand leicht gesunken ist.

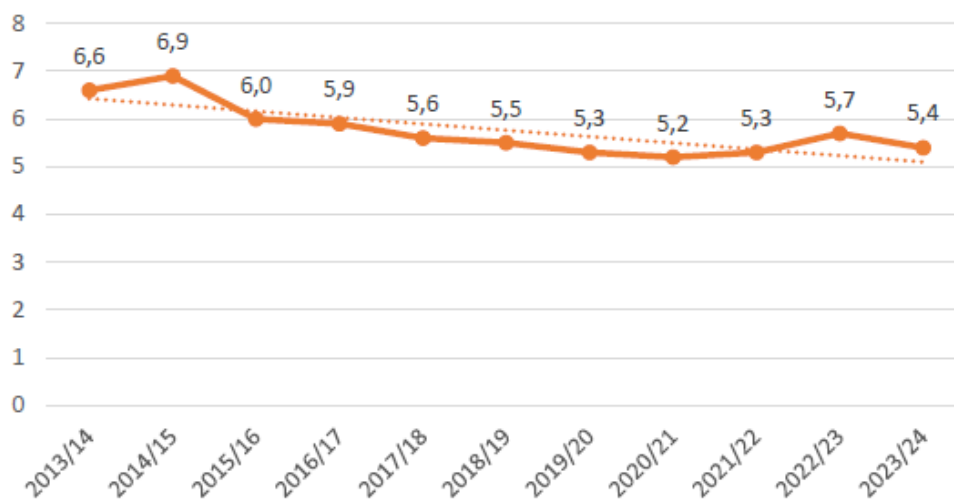


Abb.1: Leerstandsquote Wuppertal 2013/14 – 2023/24 (in %)

Die Methodik und die Art der Berechnung der Leerstandserhebung der Stadtverwaltung Wuppertal sind nicht mit denen des Zensus 2022 zu vergleichen. Über die differierende Methodik der Befragungen erhob der Zensus 2022 den Leerstand von 8.038 Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in Wuppertal und kam zu einer Leerstandsquote von 4,3% für Wuppertal. Dies entspricht dem Bundesdurchschnitt gemäß Zensus 2022, der ebenfalls 4,3% beträgt. Die entsprechende Leerstandsquote in NRW liegt im Landesdurchschnitt bei 3,3%.

Um weitere Erkenntnisse über Umfang, Entwicklung und Art der Leerstände in Wuppertal zu gewinnen, wurde eine vertiefende Leerstandsanalyse im Quartier Wichlinghausen-Süd durchgeführt. Das Quartier wurde deshalb für die vertiefende Analyse ausgewählt, weil es in der Leerstandsanalyse 2023 im gesamtstädtischen Vergleich mit 8,3% eine der höchsten Leerstandsquoten aufweist. Zudem steht es beispielhaft für die Gründerzeitviertel, in denen der Leerstand laut gesamtstädtischer Leerstandsanalyse zwar rückläufig aber nach wie vor hoch ist.

Die vertiefende Leerstandsanalyse im Quartier Wichlinghausen-Süd baut auf der wiederkehrenden und gesamtstädtischen Analyse von Wohnungsleerständen basierend auf Stromzähler-Daten durch R101, Abteilung Statistik und Wahlen auf (siehe Anlage 2 VO/1196/23). Demzufolge wird ein Leerstand angenommen, wenn ein Stromzähler einen Jahresverbrauch von unter 200 kWh aufweist. Im Zuge der vertiefenden Analyse wurden diese Stromzählerdaten mit Daten zur Gebäudeart, Anzahl der Wohnungen pro Gebäude, Gebäudealter, Eigentümerstruktur und

Denkmalschutzstatus in Beziehung gesetzt.¹ Ergänzend wurden die seit Juni 2024 auf gesamtstädtischer Ebene verfügbaren Daten des Zensus 2022 herangezogen.

Aus der Zusammenschau von gesamtstädtischer und vertiefender Leerstandsanalyse lassen sich **ortsspezifische Handlungsbedarfe** ableiten, die im Folgenden dargestellt sind. Daran anknüpfend wurden **Handlungsansätze zur Leerstandsaktivierung** auf ihre Anwendbarkeit in Wuppertal geprüft (siehe S. 9 -12).

Verdichtete Altbauquartiere

Die gesamtstädtische Leerstandsanalyse zeigt, dass sich der Leerstand in Wuppertal insbesondere auf Altbaubestände der Gründerzeitviertel konzentriert. Seit 2012 nahm der Leerstand im Wuppertaler Osten und entlang der Talachse teilweise deutlich ab, ist im gesamtstädtischen Vergleich aber nach wie vor überdurchschnittlich. Die vertiefende Leerstandsanalyse in Wichlinghausen-Süd bestätigt, dass insbesondere **Mehrfamilienhäuser (MFH)** von Leerstand betroffen sind, darunter vor allem **MFH mit 5-8 Wohnungen**. Ausgehend von der Quartierscharakteristik sind die Leerstände in Wichlinghausen-Süd in **innerstädtischen Baublöcken** mit Innenhofbebauung bzw. mit grünen Innenhöfen verortet.

- ➔ Handlungsansätze zur Leerstandsaktivierung in Wuppertal sollten folglich das Augenmerk auf den Gebäudetyp MFH, insbesondere MFH mit 5-8 Wohnungen, und innerstädtische Baublöcke legen.

Sichtbarer und unsichtbarer Leerstand

Der Leerstand in Wichlinghausen-Süd ist **auf viele Gebäude verteilt**. Von rund 800 MFH im Quartier sind den Stromzählerdaten zufolge rund 300 von Leerstand betroffen. Rund 2/3 der von Leerstand betroffenen MFH weisen dabei einen geringen Leerstand von bis zu 20% auf (z.B. eine leerstehende Wohneinheit bei einem MFH mit fünf Wohnungen). **Teilkonzentrationen** von Leerstand zeigen sich entlang der Westkotter Straße sowie im Umfeld der Wichlinghauser Straße und Handelsstraße. Außerdem ist ein West-Ost-Gefälle, entsprechend der lockerer werdenden Bebauungsstruktur, zu erkennen. Es ist davon auszugehen, dass verschiedene Faktoren zu dieser räumlichen Konzentration beitragen (z.B. städtebauliche Missstände, hohe Lärmbelastung und allgemeiner Sanierungsstau).

- ➔ Handlungsansätze zur Leerstandsaktivierung in Wuppertal sollten folglich sowohl den flächigen und meist „unsichtbaren“ Leerstand als auch den räumlich konzentrierten und häufiger sichtbaren Leerstand adressieren.

¹ Hinweis: Es ist zu beachten, dass die Anzahl der Stromzähler im Quartier Wichlinghausen-Süd nicht exakt mit der Anzahl der Wohneinheiten übereinstimmt. Durch diese Abweichung ist die kleinräumige Auswertung des Datensatzes mit Unsicherheiten belegt. Die Plausibilität der Daten wurde deshalb bei Auswertungen, die auf einer geringen Fallzahl beruhen (d.h. leerstehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit über 40% Leerstand) durch einen Abgleich mit Luftbildern / Fotos bzw. Ortsbegehungen überprüft.

Hohes Gebäudealter und Denkmalschutz

Dem Zensus 2022 zufolge befinden sich knapp 20% der Wohnungen in Wuppertal in Wohngebäuden, die vor 1919 errichtet wurden. Von den MFH in Wichlinghausen-Süd gehören sogar mehr als 60% dieser Baualterklasse an. Das Gebäudealter kann auf einen **schlechten baulichen und insbesondere energetischen Zustand** hinweisen. Darüber hinaus stehen in Wichlinghausen-Süd rund ein Drittel der MFH, die von Leerstand betroffen sind, unter **Denkmalschutz**. Mit dem Denkmalschutz gehen i.d.R. eine hohe Komplexität von Sanierungsvorhaben und höhere Sanierungskosten einher.

- ➔ Handlungsansätze zur Leerstandsaktivierung in Wuppertal müssen dem Gebäudealter und den anzunehmenden Sanierungserfordernissen (z.B. energetische Ertüchtigung, Barrierefreiheit) ebenso Rechnung tragen wie den besonderen Rahmenbedingungen des Denkmalschutzes.

Kleinteilige Eigentümerstruktur

Die Eigentümerstruktur in Wuppertal ist sehr kleinteilig. Dem Zensus 2022 zufolge befinden sich über 50% der Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen und weitere 27% im Eigentum von Wohneigentümergeinschaften. Die Leerstandsanalyse für Wichlinghausen-Süd zeigt ein ähnliches Bild: Von den MFH mit Leerstand befinden sich über 60% im Eigentum von **Privatpersonen**; weitere 25% gehören **Wohneigentümergeinschaften**.

- ➔ Für Wuppertal sind folglich solche Handlungsansätze zur Leerstandsaktivierung von besonderem Interesse, die private Eigentümer*innen und Wohneigentümergeinschaften adressieren.

Lange Leerstandsdauer

Die Daten des Zensus 2022 legen nahe, dass bezogen auf die Gesamtstadt knapp die Hälfte der leerstehenden Wohnungen innerhalb von 3 Monaten für den Bezug verfügbar wären. Im Umkehrschluss steht aber knapp die Hälfte der leerstehenden Wohnungen bereits **seit 12 Monaten oder länger** leer. Die Leerstandsanalyse in Wichlinghausen-Süd lässt sogar vermuten, dass 44% der MFH, die 2022 Leerstand aufwiesen, bereits **seit 2019 durchgehend von Leerstand** betroffen sind. Die Stromzählerdaten geben jedoch keinen Aufschluss darüber, ob immer dieselbe Wohnung leer steht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in einem Teil der MFH ein verfestigtes Leerstandsproblem besteht.

- ➔ Um zielgerichtet intervenieren zu können, wäre es hilfreich, die Gründe des Leerstands herauszufinden (z.B. mangelhafter Gebäude-/ Wohnungszustand, nicht zeitgemäße Grundrisse, schlechte Erfahrungen mit Mieter*innen).

Sichtbarer Leerstand in EG-Zonen

In Wichlinghausen-Süd stehen den Stromzählerdaten zufolge 29 MFH zu mehr als 40% leer. Hierbei handelt es sich vorwiegend um **sichtbaren Leerstand der negative städtebauliche Ausstrahlungseffekte** haben kann. Teilweise sind Mängel deutlich erkennbar (z.B. Fassade, Fenster, Dach). Rund ein Drittel dieser Gebäude ist auch von einem **Leerstand in der Erdgeschosszone** betroffen. Hier liegt folglich ein vom Straßenraum sichtbarer Leerstand vor, der ebenfalls starke, negative städtebauliche Auswirkungen haben kann.

- Auf Grund der Sichtbarkeit des Leerstandes sollten Handlungsansätze zur Leerstandsaktivierung in den entsprechenden Lagen neben der Reaktivierung von Wohneinheiten zusätzlich auf die Verbesserung des städtebaulichen Umfeldes abzielen und die Nachbarschaft stärken. Da Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie in Nebenlagen unattraktiv sind, sollte in den Erdgeschosszonen auch die Umnutzung (z.B. für Wohnen oder gemeinschaftliche Nutzungen) in Betracht gezogen werden.

Sanierungsbedingter Leerstand

Zwei Ortsbesichtigungen in Wichlinghausen-Süd zeigten, dass mehrere MFH, die 2022 zu mehr als 40% leer standen, bereits saniert wurden bzw. **aktuell saniert** werden. Es ist folglich möglich, dass diese Immobilien teilweise **zum Zweck der Sanierung „leer gezogen“** wurden und es ist anzunehmen, dass sie zukünftig wieder für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Die Beobachtung passt zu dem Umstand, dass der Leerstand in den Quartieren im Wuppertaler Osten der gesamtstädtischen Leerstandsanalyse zufolge auf lange Sicht sinkt. Die Daten des Zensus 2022 deuten darauf hin, dass bezogen auf die Gesamtstadt sogar ein gutes Viertel der leerstehenden Wohnungen **wegen laufender oder geplanter Baumaßnahmen** leer stehen.

- Handlungsansätze zur Leerstandsaktivierung sollten diese positive Entwicklung stärken bzw. unterstützen. Gleichzeitig sollte beobachtet werden, ob die positiven Beispiele der Sanierung Vorbildfunktion übernehmen und auch auf die Umgebung positive Auswirkungen haben.

Problem- und Schrottimmobilien

Besonders sichtbar wird der Wohnungsleerstand bei den Problem- und Schrottimmobilien, die von Ressort 101, Abteilung Stadtentwicklung gesondert erfasst werden und die sich ebenfalls in der Talachse konzentrieren. Hierbei handelt es sich um Immobilien, die **vollständig leer stehen** und darüber hinaus **bauliche Mängel** aufweisen (städtebauliche Missstände). In Wichlinghausen-Süd befinden sich acht Fälle. Betrachtet man deren Zustand und Entwicklung, zeigt sich ein differenziertes Bild. Auf der einen Seite stehen zwei langjährige Problemimmobilien im finalen Sanierungsabschnitt und werden voraussichtlich 2024/2025 neu bewohnt (vgl. Sanierungen oben). Auf der anderen Seite liegen im Quartier sehr schwere Fälle vor. Zwei der drei vorliegenden Schrottimmobilien wurden im Jahr 2023 abgerissen – in einem Fall anhand einer Ersatzvornahme.

- Handlungsansätze zur Leerstandsaktivierung sollten möglichst frühzeitig greifen, um eine solche Entwicklung zu verhindern. Es sollten folglich auch vorbeugende Handlungsansätze, z.B. Sanierungsberatung, geprüft werden.

Nachgefragte und mindergenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) liegt die Leerstandsquote der gesamtstädtischen Leerstandsanalyse zufolge in Wuppertal bei nur 4,0%. Der Handlungsbedarf für eine Leerstandsaktivierung ist in diesem Segment folglich anders gelagert als bei den MFH. Aufgrund der hohen Nachfrage nach EFH/ZFH steht nicht die Frage im Vordergrund, wie der Wohnraum überhaupt in Nutzung gebracht werden kann, sondern wie dieser Wohnraum für Gruppen aktiviert werden kann, die entsprechende Wohnflächen benötigen, z.B. junge Familien. In einer statistischen Analyse zur **Altersstruktur der Bewohner von EZH/ZFH** in Wuppertal aus dem Jahr 2022 wurde ermittelt, dass 23,6% der Bewohner mindestens 65 Jahre oder älter sind. Von dieser Gruppe ist wiederum ein Drittel der Bewohner 80 Jahre und älter. Der vorhandene Wohnraum wird in diesen Fällen möglicherweise nicht vollumfänglich genutzt.

- ➔ Es sollten präventive Handlungsansätze erwogen werden, die eine Beratung und einen Anreiz schaffen diesen mindergenutzten Wohnraum bspw. für Familien auf den Markt zu bringen.

Zwischenfazit

Im Ergebnis ist es wichtig festzuhalten, dass es in Wuppertal unterschiedliche Ausprägungen des Wohnungsleerstands gibt. Mit Blick auf die Handlungsansätze sind vier Ausprägungen von Leerstand besonderes relevant:

1. Problem- und Schrottimmobilien, die vollständig leer stehen und aufgrund der städtebaulichen Missstände von besonderer Relevanz sind,
2. Sichtbarer Leerstand, d.h. MFH, die zu mehr als 40% leer stehen und möglicherweise einen erhöhten Sanierungsbedarf aufweisen,
3. Unsichtbarer Leerstand, d.h. einzelne Wohneinheiten, die leer stehen und möglicherweise kurzfristig für eine Vermietung zur Verfügung stehen,
4. EFH/ZFH, die bereits (teilweise) leer stehen oder zukünftig von Leerstand betroffen sein könnten.

Handlungsansätze zur Leerstandsaktivierung in Wuppertal

Die aktuell praktizierten Handlungsansätze der Verwaltung der Stadt Wuppertal zur Reduzierung der Wohnungsleerstände wurden in der VO/0096/24 bereits dargestellt. Hierbei wurde auf die Teilbereiche **datengestützte Beobachtung** der Leerstandsentwicklung, **Anwendung formeller Instrumente** (d.h. ordnungsrechtlicher und bauplanungsrechtlicher Instrumente) sowie laufende **Ansätze der Eigentümeraktivierung** eingegangen, wobei die Eigentümeraktivierung in die Bereiche Ansprache und Beratung sowie finanzielle Anreize ausdifferenziert wird. In Abb. 1 sind die **bestehenden Handlungsansätze** dahingehend dargestellt, welche Ausprägung des Leerstands in Wuppertal sie adressieren.

		Ausprägungen des Leerstands in Wuppertal			
		Problem- und Schrottimmobilien	Sichtbarer Leerstand	Unsichtbarer Leerstand	(Teil-)Leerstand in EFH/ZFH
Bestehende Handlungsansätze zur Leerstandsaktivierung	Datengestützte Beobachtung	Leerstandsanalyse mit Stromzählerdaten			
		Datenbank			
	Formelle Steuerung	Bauordnungsrecht			
		Vorkaufsrechte			
Ansprache und Beratung	Eigentümeransprache				
		Eigentümerforen Barmen Urban			
	Informationsangebote, z.B. AltBauNeu, Bürgerberatung Bauen, Ressort Klima und Nachhaltigkeit				
Finanzielle Anreize		Förderprogramm Energieeffizientes Zuhause (in 04/2024 beendet)			
		Hof- und Fassadenprogramm (bis auf Weiteres ausgesetzt)			
		Wohnraumförderung			

Abb.2 Bestehende Handlungsansätze zur Leerstandsaktivierung in Wuppertal

Ergänzend wurden zusätzliche Optionen zur Reduktion der Leerstände überprüft und **Handlungsansätze zur Leerstandsaktivierung** recherchiert, die in anderen Städten zur Anwendung kommen. Diese Handlungsansätze wurden in **Steckbriefen** aufbereitet (siehe S. 13-24). Jeder Steckbrief erläutert kompakt den Inhalt und Gegenstand des jeweiligen Ansatzes, die Ziele und Potenziale, die Voraussetzungen zur Zielerreichung, mögliche Herausforderungen und Risiken, mögliche Finanzierungs-/ Fördermodelle und nennt mögliche Partner*innen, Praxisbeispiele und Anknüpfungspunkte untereinander.

Auf Basis der oben dargestellten Analyseergebnisse und Handlungsansätzen (Steckbriefe), erfolgt nun eine **Einschätzung möglicher Ansätze zur Leerstandsaktivierung** in Wuppertal. Die Darstellung folgt der bereits bekannten Einteilung in datengestützte Beobachtung, formelle Steuerung und Eigentümeraktivierung. Auch hier wird die Eigentümeraktivierung in die Bereiche Ansprache und Beratung sowie finanzielle Anreize ausdifferenziert. Für eine erste Einordnung sind die möglichen Handlungsansätze in Abb. 2 dahingehend visualisiert, welche Ausprägung des Leerstands in Wuppertal sie adressieren können.

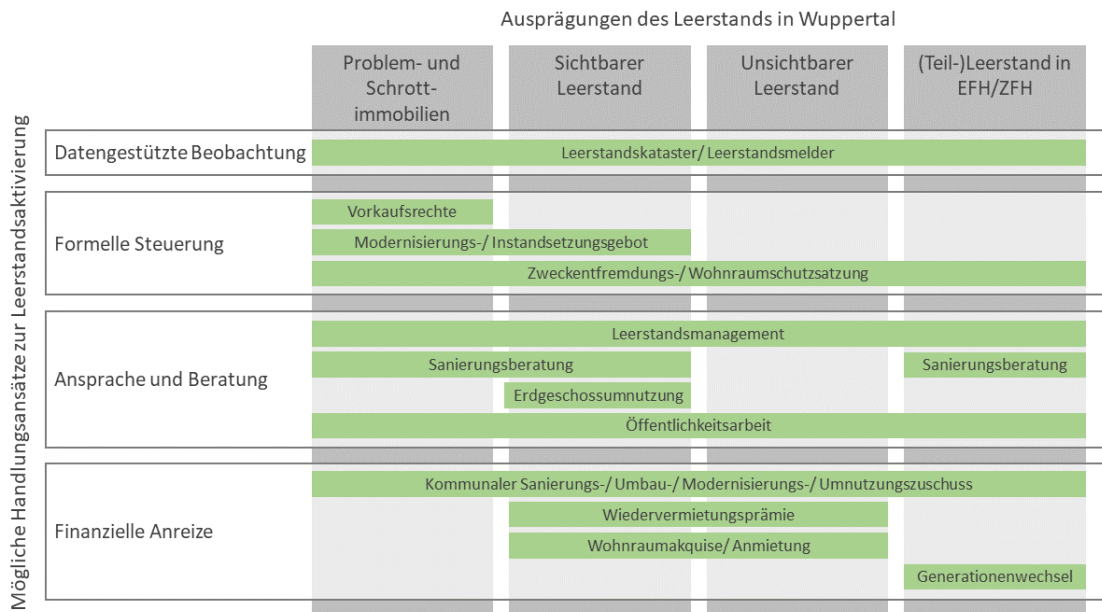


Abb.3 Mögliche Handlungsansätze zur Leerstandsaktivierung in Wuppertal

Im Folgenden wird die **Anwendbarkeit der Handlungsansätze** zur Leerstandsaktivierung in Wuppertal näher ausgeführt.

Datengestützte Erfassung und Beobachtung der Wohnungsleerstände

Aktuell erfolgt die Beobachtung der Wohnungsleerstände in Wuppertal jährlich auf der Basis von **Stromzählerdaten** für die gesamte Stadt. Dies sichert eine fortlaufende datengestützte Einschätzung der Leerstandssituation in der Gesamtstadt und auch für einzelne Gebäudetypen und Baualtersklassen. Für eine kleinräumige Analyse und gebäudescharfe Identifizierung leerstehender Wohneinheiten eignen sich diese Daten jedoch nicht. Dies ist beispielsweise dann erforderlich, wenn Eigentümer*innen gezielt angesprochen oder Zweckentfremdungen verfolgt werden sollen.

Eine entsprechend detaillierte Datenbasis liegt in Wuppertal nur für die **Problem- und Schrottimmobili**en vor. Die systematische Erfassung, Dokumentation und Beobachtung dieser Immobilien ist für die Gefahrenabwehr und die Ansprache der Eigentümer*innen essentiell und der Aufwand aufgrund der städtebaulichen Relevanz der Fälle gerechtfertigt.

Manche Kommunen bauen **Leerstandskataster** auf oder nutzen **Leerstandsmelder**, d.h. Plattformen, über die Leerstände gemeldet werden können (Steckbrief 01). Aufbau und Pflege gesicherter Leerstandsdaten sind dabei jedoch als sehr aufwendig einzuschätzen. Eine Ausweitung der Leerstandserfassung mit dem Anspruch, auch kleinteiligen Wohnungsleerstand adresssgenau abbilden zu können, würde mit einem deutlich erhöhten Personalaufwand einhergehen. Der Aufwand erscheint zum jetzigen Zeitpunkt nicht gerechtfertigt.

Formelle Steuerungsmöglichkeiten

Der Einsatz formeller Steuerungsmöglichkeiten zielt bisher primär auf den Abbau städtebaulicher Missstände und die Gefahrenabwehr ab. Der Fokus liegt auf der Prüfung bzw. Anwendung formeller Instrumente im Bereich von Problem- und Schrottimmobilien, insbesondere auf der **Anwendung bauordnungsrechtlicher Instrumente** durch die Bauaufsicht (R 105). Eine Fortsetzung dieser Aktivitäten wird für den Abbau städtebaulicher Missstände als zielführend erachtet und ist zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich.

Ergänzende Steuerungsmöglichkeiten ergeben sich theoretisch durch die Anwendung von **Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten** (Steckbrief 02), mit denen bauliche Mängel und Missstände von Wohngebäuden durch Zwang behoben werden können. Das Instrument ist sehr restriktiv und es besteht ein hohes wirtschaftliches Risiko für die Kommune. Das Instrument ist bisher von wenigen Kommunen erprobt worden und hat sich in diesen Fällen in der Praxis nicht bewährt. Eine Anwendung in Wuppertal ist bei der aktuellen Ausgestaltung des Instruments nicht anzustreben.

Die Prüfung von **kommunalen Vorkaufsrechten** (Steckbrief 03) und die Erzielung von Sanierungsvereinbarungen bei einem Eigentümerwechsel wird in Wuppertal bereits angewendet und soll weiterverfolgt werden. Im Falle einer Veräußerung einer von der Stadt Wuppertal als Problem- oder Schrottimmoblie klassifizierten Immobilie können kommunale Vorkaufsrechte angewendet werden. Zu prüfen ist eine erweiterte Nutzung dieser Vorkaufsrechte, um in Einzelfällen einen Ankauf umzusetzen (z.B. städtebaulichen Missstand beheben, Erschließung einer zentralen Fläche) oder im Rahmen einer aktiven Flächenpolitik gezielte Ankäufe zu realisieren (z.B. Entwicklung eines Grundstückes und Wiederverkauf). Derzeit gibt es hierfür kein gesichertes Budget (Mittel im Haushalt), d. h. für jede Vorkaufsrechtsprüfung sind Finanzierung, Trägerschaft und die zuständige Leistungseinheit in einer kurzen Frist zu klären.

Mit dem Wohnraumstärkungsgesetz hat das Land NRW die formellen Handlungsmöglichkeiten der Kommunen auch im Umgang mit dem kleinteiligen und weniger sichtbaren Wohnungsleerstand erweitert. Mehrere Städte haben bereits eine **Zweckentfremdungs- bzw. Wohnraumschutzsatzung** erlassen (Steckbrief 04). Das Instrument wird bisher primär in Kommunen angewendet, um die Zweckentfremdung im Sinne von Ferienwohnungen zu verhindern. Die Wirkung zur Aktivierung von Wohnungsleerstand ist begrenzt und bisher nicht unter mit Wuppertal vergleichbaren Bedingungen erprobt. Zudem ist der Einsatz des Instrumentes bei einer gesamtstädtischen Umsetzung mit einem hohen personellen Aufwand verbunden. Eine Anwendung in Wuppertal ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu empfehlen. Die Anwendung in anderen Kommunen sollte weiter beobachtet werden.

Handlungsansätze zur Eigentümeraktivierung mit Schwerpunkt Ansprache und Beratung

Aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur, d.h. dem hohen Anteil privater Einzeleigentümer*innen und Wohneigentümergeinschaften, ist die Eigentümeraktivierung von zentraler Bedeutung für die Reduzierung von Wohnungsleerständen in Wuppertal. Ansätze zur Eigentümeraktivierung kommen in Wuppertal bereits in verschiedenen Kontexten zum Einsatz, z.B.

in den Gebietskulissen der Städtebauförderung, im Umgang mit Problem- und Schrottimmobilien und im Klimamanagement. Die bestehenden Erfahrungen in der Eigentümeraktivierung zeigen, dass die Mobilisierung der Eigentümer*innen sehr aufwendig ist und die Resonanz in vielen Fällen gering ausfällt. Da eine erfolgreiche Leerstandsaktivierung jedoch das Handeln privater Eigentümer*innen voraussetzt, ist die Eigentümeraktivierung alternativlos.

Die Ansprache der Eigentümer*innen kann dabei entweder gezielt über die Leerstandsthematik erfolgen, z.B. im Rahmen einer Leerstandsmanagements, oder über allgemeine Themen der Bestandsentwicklung, z.B. im Rahmen einer Sanierungsberatung. Bei der Wahl eines **Leerstandsmanagements** (Steckbrief 05) liegt der primäre Fokus auf der Aktivierung von Wohnungsleerstand. Die in diesem Rahmen umgesetzten Maßnahmen können sowohl den kleinteiligen und möglicherweise schnell verfügbaren Wohnraum adressieren, als auch den sichtbaren und möglicherweise sanierungsbedürftigen Leerstand.

Eine **Sanierungsberatung** (Steckbrief 06) würde dagegen v.a. den sanierungsbedürftigen Leerstand adressieren. Zentrale Inhalte der Beratung sollten neben der Sanierung und Vermietung von Wohneinheiten weitere Themen (z.B. Energieeffizienz, Barrierefreiheit, zeitgemäße Grundrisse) sein. Beratungsangebote können auch thematisch enger zugeschnitten werden, z.B. auf die **Erdgeschossnutzung** (Steckbrief 07). Nutzungsoptionen für bisher gewerblich genutzte Erdgeschosse zu entwickeln und entsprechende Umbaumaßnahmen zu fördern, kann den sichtbaren Leerstand in verdichteten Altbauquartieren reduzieren helfen.

Die Handlungsansätze zur Ansprache und Beratung sollten entsprechend der kleinteiligen Eigentümerstruktur auf die Zielgruppe der privaten Vermieter*innen im Besitz von Gründerzeitimmobilien (MFH) ausgerichtet sein. Bei der Zielgruppe besteht ein hoher Beratungsbedarf und eine Ansprache ist von zentraler Bedeutung. Der erfahrungsgemäß hohe Aufwand für die Eigentümeransprache lässt sich durch eine räumliche Eingrenzung (z.B. besonders betroffener Straßenzug) oder einen klaren Zielgruppenfokus ggf. reduzieren. Wichtig ist eine intensive, zielgerichtete **Öffentlichkeitsarbeit** (Steckbrief 08), um die Unterstützungsangebote zu bewerben.

Handlungsansätze zur Eigentümeraktivierung mit Schwerpunkt finanzielle Anreize

Neben der Ansprache und Beratung von Eigentümer*innen setzen mehrere Kommunen in der Eigentümeraktivierung auf finanzielle Anreize. Hierbei sind dabei vor allem zwei Ansätze bekannt: Mit einem **Kommunalen Sanierungs-/ Umbau-/ Modernisierungs-/ Umnutzungszuschuss** (Steckbrief 09) werden u.a. Eigentümer*innen unterstützt, die sanierungsbedürftigen Leerstand wieder in einen bewohnbaren Zustand bringen oder bisher anders genutzte Flächen für eine Wohnnutzung umbauen. Mit einer **Wiedervermietungsprämie** (Steckbrief 10) werden Eigentümer*innen belohnt, die leerstehenden, aber bewohnbaren Wohnraum neu vermieten.

Einen weiteren finanziellen Anreiz stellt die **Wohnraumakquise** bzw. die **Anmietung** leerstehender Wohnungen dar (Steckbrief 11). Leerstehende, aber bewohnbare Wohnungen werden bei diesem Handlungsansatz durch die Kommune oder eine Mittlerorganisation angemietet oder Belegungsrechte über eine entsprechende Vereinbarung gesichert, damit der Wohnraum

anschließend an bedürftige Personengruppen vermietet werden kann. Auch hier müssen kommunale Mittel aufgewendet werden, die aber neben der Leerstandsaktivierung gleichzeitig der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum dienen. Der Wohnraum bleibt im Eigentum der bisherigen Eigentümer*innen. Im besonders nachgefragten Segment der EFH/ZFH zielen Handlungsansätze dagegen auf einen Eigentümer*innen- und **Generationenwechsel**. Perspektivisch nicht mehr bewohnte EFH/ZFH sollen so möglichst schnell für junge Familien zur Verfügung stehen und anstehende Sanierungen unterstützt werden (Steckbrief 12).

Finanzielle Anreize sollten immer mit einer entsprechenden Öffentlichkeitsarbeit und bestenfalls einer entsprechenden Beratung kombiniert werden, um reine Mitnahmeeffekte, d.h. die Inanspruchnahme der Mittel durch Eigentümer*innen, die auch ohne den Zuschuss oder die Prämie aktiv geworden wären, zu reduzieren. Der finanzielle Anreiz kann dann als „Türöffner“ für die Eigentümeraktivierung fungieren.

Fazit

Der Dreiklang aus datengestützter Beobachtung, formeller Steuerung und Eigentümeraktivierung, der schon die bestehenden Aktivitäten der Stadtverwaltung zur Aktivierung von Wohnungsleerständen prägt, bestätigt sich auch bei der Auseinandersetzung mit Praxisbeispielen aus anderen Städten. An diesem Dreiklang festzuhalten erscheint folglich zielführend.

Die größten Potenziale für eine Verbesserung der Leerstandsaktivierung in Wuppertal werden v.a. bei der Anwendung kommunaler Vorkaufsrechte, der zielgerichteten Ausgestaltung finanzieller Anreize und der Ausweitung des Beratungsangebots für private Eigentümer*innen gesehen. Allerdings erfordern all diese Ansätze eine entsprechende Ressourcenausstattung und setzen voraus, dass entsprechende finanzielle und personelle Rahmenbedingungen geschaffen und beschlossen werden. Erste positive Effekte lassen sich ggf. mit einzelnen, räumlich begrenzten Pilotvorhaben, z.B. zur Erdgeschossumnutzung, und einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit erzielen.

Weitergehende Informationen zu den genannten Handlungsansätzen zur Leerstandsaktivierung sind den nachfolgend aufgeführten Steckbriefen zu entnehmen.

Steckbriefe der Handlungsansätze zur Leerstandsaktivierung

Handlungsansätze zur Verbesserung der Datengrundlage

Steckbrief 01 – Leerstandskataster/ Leerstandsmelder

Beschreibung / Gegenstand

- Systematische Erfassung und Überprüfung von leerstehenden Wohneinheiten sowie fortlaufende Pflege der Leerstandsdaten
- Datenerhebung wahlweise durch kommunale Mitarbeiter*innen, externe Dienstleister*innen oder durch Meldung der Eigentümer*innen bzw. Bewohner*innen
- Teilweise als verwaltungsinternes Arbeitsinstrument, teilweise als öffentliche Plattform konzipiert
- Optional verknüpft mit einem Vermittlungsportal und Informationsangeboten

Ziele und Potenziale

- Wohnungsleerstände sichtbar machen
- Verbesserung der Datengrundlage für einen zielgerichteten Einsatz weiterer Handlungsansätze, z.B. Sanierungsberatung
- Voraussetzung für den Einsatz restriktiver Instrumente, z.B. Zweckentfremdungs- oder Wohnraumschutzsatzung
- Bei Einbindung eines Vermittlungsportals Vermittlung von leerstehenden Wohnflächen an potenzielle Nutzer*innen

Voraussetzungen zur Zielerreichung

- Ansatz entfaltet erst in Kombination mit anderen Ansätzen eine Wirkung, z.B. Meldepflichten im Rahmen einer Zweckentfremdungs-/ Wohnraumschutzsatzung
- Von Dritten gemeldete Leerstände müssen überprüft werden
- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit wünschenswert
- Einhaltung des Datenschutzes im Falle einer öffentlichen Darstellung erforderlich

Herausforderungen und Risiken

- Hoher personeller Aufwand für die Ersterhebung sowie die fortlaufende Pflege der Leerstandsdaten
- Instrument derzeit v.a. für gewerbliche Immobilien eingesetzt

Finanzierung / Förderung

- Kommunale Haushaltsmittel

mögliche Partner*innen

- Nicht bekannt

Praxisbeispiele

- Freiburg – Leerstandskataster, weitere Informationen unter <https://www.freiburg.de/pb/1379970.html>
- Aachen – Leerstandsmelder, weitere Informationen unter <https://serviceportal.aachen.de/suche/-/vr-bis-detail/dienstleistung/5564191/show>
- Altmark – Interkommunale Leerstandsplattform „Luxus der Leere“, weitere Informationen unter <https://www.luxusderleere.de/>
- Deutschland – bundesweiter Leerstandsmelder, weitere Informationen unter <https://www.leerstandsmelder.de/>

Verknüpfung mit...

- Zweckentfremdungs-/ Wohnraumschutzsatzung (Steckbrief 04), Leerstandsmanagement (Steckbrief 05), Sanierungsberatung (Steckbrief 06), Öffentlichkeitsarbeit (Steckbrief 08)

Formelle Steuerungsmöglichkeiten

Steckbrief 02 – Modernisierungs-/ Instandsetzungsgebote

Beschreibung / Gegenstand

- §177 BauGB – Anordnung von Baumaßnahmen/ vertragliche Vereinbarung von Baumaßnahmen um Missstände oder Mängel zu beseitigen
- hoheitliches Instrument mit hohen rechtlichen Hürden

Ziele und Potenziale

- Bestandsverbesserung/ Sanierung des bautechnischen Zustands
- Wohnungen werden wieder nutzbar gemacht
- Attraktivitätssteigerung von Quartieren

Voraussetzungen zur Zielerreichung

- Missstände müssen vorliegen, z.B. bauliche Anlage entspricht insb. nicht den allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§177 Abs. 2 BauGB – Modernisierungsgebot)
- Vorliegen von Mängeln: insbesondere die Verschlechterung der Bausubstanz durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter (§177 Abs. 3 BauGB – Instandsetzungsgebot)
- vorgeschriebene, vorhergehende Beratung des Eigentümers
- Personal mit Kenntnissen in Hochbaumaßnahmen, Kostenkalkulation und Immobilienwirtschaft

Herausforderungen und Risiken

- Rechtliche Auseinandersetzungen möglich
- Wirtschaftliches Risiko bei der Gemeinde

Finanzierung / Förderung

- Erstattung von objektiv unrentierlichen Kosten durch die Gemeinde
- Verbindung mit Städtebaufördermitteln möglich

mögliche Partner*innen

- Nicht bekannt

Praxisbeispiele

- Stadt Düren, Erfahrungsbericht im Rahmen einer Fachveranstaltung zum Umgang mit Förderziffer 9.1 der STEP Förderrichtlinie 2023 „Modernisierung und Instandsetzung“

Verknüpfung mit...

- Leerstandskataster/ Leerstandsmelder (Steckbrief 01), Leerstandsmanagement (Steckbrief 05), Sanierungsberatung (Steckbrief 06)

Quelle: § 177 BauGB; Umgang mit Problemimmobilien in Nordrhein-Westfalen – Leitfaden, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

Formelle Steuerungsmöglichkeiten

Steckbrief 03 – Kommunales Vorkaufsrecht

Beschreibung / Gegenstand

- Ausübung eines Vorkaufsrechts beim Verkauf von Grundstücken
- Gemeinde tritt unter denselben Bedingungen als Käuferin in den ursprünglichen Kaufvertrag ein

Ziele und Potenziale

- Aktive Flächenpolitik: Entwicklung eines Grundstücks/ Wiederverkauf
- Kontaktaufnahme/ Beratung Neueigentümer*innen von Problem- und Schrottimmobilien
- Erzielung einer Sanierungsvereinbarung

Voraussetzungen zur Zielerreichung

- Anwendbarkeit des allgemeinen Vorkaufsrechts § 24 Abs. 1 Nr. 8 a/b
- Kommunale Mittel oder Mittel der Städtebauförderung zum Ankauf von Grundstücken in den Förderkulissen (hier: leerstehenden Problemimmobilien)

Herausforderungen und Risiken

- Rechtliche und wirtschaftliche Unwägbarkeiten

Finanzierung / Förderung

- Haushaltsmittel, Fördermittel der Städtebauförderung (seit 2023 Entwicklungsfond)

mögliche Partner*innen

- Kommunales Gebäudemanagement, Kommunale Grundstückswirtschaft, Kommunale Wohnungsbaugesellschaften bzw. Wohnungsgenossenschaften, Projektentwickler

Praxisbeispiele

- Gelsenkirchen – Ankauf von Problemimmobilien, weitere Informationen unter https://www.gelsenkirchen.de/de/_meta/aktuelles/artikel/47276-stadt-ist-beim-kauf-von-problemimmobilien-vorreiter
- Dortmund – Sanierungen in privater Hand, weitere Informationen unter: <https://www.dortmund.de/newsroom/nachrichten-dortmund.de/anzahl-der-problemimmobilien-in-der-nordstadt-um-70-prozent-gesunken.html#:~:text=Die%20Stadt%20Dortmund%20hatte%20das,nach%20zuvor%20of t%20jahrelangem%20Stillstand>

Verknüpfung mit...

- Leerstandskataster/ Leerstandsmelder (Steckbrief 01)

Formelle Steuerungsmöglichkeiten

Steckbrief 04 – Zweckentfremdungs-/ Wohnraumschutzsatzung

Beschreibung / Gegenstand

- Voraussetzung: Gebiet in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist oder Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf (WohnStG NRW § 12)
- Regelung: Wohnraum darf nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden
- Das Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als 6 Monaten entspricht einer Zweckentfremdung und ist anzeigepflichtig
- Behörde kann Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot erlassen, Ordnungswidrigkeiten ahnden

Ziele und Potenziale

- Erhöht Druck auf Eigentümer leerstehende Wohnung an den Markt zu bringen

Voraussetzungen zur Zielerreichung

- Erlass einer Satzung, detaillierte Überprüfung der rechtlichen Voraussetzungen
- Für die Überwachung und Genehmigung im Rahmen der Zweckentfremdungssatzung ist zusätzliches Personal notwendig
- Gesicherte Kenntnis über leerstehende Wohnungen

Herausforderungen und Risiken

- Instrument ist restriktiv und bestrafend, Stadt wird evtl. nicht als konstruktive Partnerin angesehen

Finanzierung / Förderung

- Kommunale Haushaltsmittel – Instrument zielt nicht auf die finanzielle Förderung Dritter ab

mögliche Partner*innen

- Nicht bekannt

Praxisbeispiele

- Düsseldorf – Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Schutz und Erhalt von Wohnraum, weitere Informationen unter <https://www.duesseldorf.de/stadtrecht/6/64/64102-satzung-der-landeshauptstadt-duesseldorf-zum-schutz-und-erhalt-von-wohnraum>
- Münster – Wohnraumschutzsatzung, weitere Informationen unter <https://www.stadt-muenster.de/wohnungsamt/wohnraumschutzsatzung>
- Bonn – Zweckentfremdungssatzung, weitere Informationen unter <https://www.bonn.de/service-bieten/stadtpolitik-ortsrecht/ortsrecht/soziales-gesundheit-sport/zweckentfremdungssatzung.php>
- Köln – Wohnraumschutzsatzung, weitere Informationen unter https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/satzungen/satzung_zum_schutz_und_erhalt_von_wohnraum__wohnraumschutzsatzung__vom_30._juni_2021.pdf

Verknüpfung mit...

- Leerstandskataster/ Leerstandsmelder (Steckbrief 01), Leerstandsmanagement (Steckbrief 05)

Quelle: Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG mit Stand vom 26.07.2024; Verordnung GV.NRW. S. 465 vom 09.06.2020; Leitfaden zum Wohnraum-Stärkungsgesetz Nordrhein-Westfalen, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, Dezember 2022; Zweckentfremdungs- und Wohnraumschutzsatzungen der Städte Bonn, Münster, Düsseldorf und Köln; Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen), 2023, Auftraggeber: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW

Handlungsansätze zur Eigentümeraktivierung mit Schwerpunkt Ansprache und Beratung

Steckbrief 05 – Leerstandsmanagement

Beschreibung / Gegenstand

- Übergeordneter Rahmen für alle Aktivitäten zur Leerstandsaktivierung , d.h. Koordination von Ansprache, Erfassung, Aufklärungsarbeit, Vermittlung, Workshops, Beratung etc. mit dem Ziel Leerstände zu aktivieren
- Wissensaufbau über Leerstände in der Gemeinde/Region → Strategien zum Umgang mit Leerstand entwickeln → Strategien mit den passenden Methoden und Menschen umsetzen → Strategien immer wieder überprüfen und anpassen
- Umgang mit dem Ist-Zustand, aber auch potenziellen Leerstand mitdenkend
- Kontaktpflege mit Eigentümer*innen ist eine der wichtigsten und zugleich anspruchsvollsten Aufgaben → Überzeugungsarbeit leisten

Ziele und Potenziale

- Stärkung des Problembewusstseins für Leerstand bei relevanten Akteur*innen und der Bevölkerung
- Vernetzung von relevanten lokalen/ regionalen Akteur*innen
- Erfassen und Verwalten von verfügbarem und potenziellem Leerstand
- Entwicklung von Projekten und Maßnahmen zur Aktivierung von Leerstand → Angebot und Nachfrage zusammenbringen
- Betreuung von Standortsuchenden und Netzwerkpartner*innen

Voraussetzungen zur Zielerreichung

- professionelle Konzeption, Begleitung und Moderation durch Personalstellen in der Verwaltung oder Beauftragung eines externen Dienstleisters
- Es braucht einen „Schulterschluss“ aller Beteiligten, z.B. Politik, Verwaltung und möglicher Partner*innen (s.u.)
- professionelle Öffentlichkeitsarbeit, z.B. mit guten Referenzen, Beispielen, Erfolgs-Stories, Vorher-Nachher-Bildern arbeiten

Herausforderungen und Risiken

- Entwicklung konkreter Strategien und Umsetzungsmaßnahmen sind notwendig – nur Koordinierung funktioniert nicht
- Instrument derzeit v.a. für gewerbliche Immobilien eingesetzt

Finanzierung / Förderung

- Kommunale Haushaltsmittel

mögliche Partner*innen

- Banken/ Sparkassen, Wohnungsmarktakteur*innen (Wohnungsbaugesellschaften/ -genossenschaften, Haus und Grund, Mieterschutzbund), Vereine/ Bürgerinitiativen, Universitäten/ Fachhochschulen

Praxisbeispiele

- Lemgo – Leerstandskataster und Aktivierungsmanagement
- Elbtalaue – Leerstandsmanagement

Verknüpfung mit...

- Alle anderen Handlungsansätze (Steckbriefe 01-04, 06-12)

Quelle: Stumfol, I., Grinzinger, E., Zech, S., Amann, W., Mundt, A., Leitner, E., Sillipp, N. & Wallenberger, J. (2023): Leerstand mit Aussicht. Handbuch für Leerstandsmanager:innen und Gemeinden zur Aktivierung von Leerstand. Hrsg. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, Abteilung III/7 – Innovation, Lokale Entwicklung und Zusammenarbeit, Wien; Lemgo, <https://www.steg-nrw.de/projekte/beratung/lemgo-leerstandskataster-und-aktivierungsmanagement/index.html>; Elbtalaue, <https://www.elbtalaue.de/home/meine-samtgemeinde/marketing/leerstandsmanagement.aspx>

Handlungsansätze zur Eigentümeraktivierung mit Schwerpunkt Ansprache und Beratung

Steckbrief 06 – Sanierungsberatung

Beschreibung / Gegenstand

- Kostenlose, integrierte (vor-Ort) Initialberatung für Privateigentümer*innen (Einzелеigentum, WEG, Erbgemeinschaften) durch die Stadtverwaltung oder einen externen Dienstleister
- Gewinnung, Ansprache und Beratung von Hauseigentümer*innen
- Variabel: Schwerpunkte/ Leistungen, Zielgruppe, Umfang und Projektgebiet (räumliche Schwerpunkte)
- Mögliche Themen der Beratung: (Wieder-)Vermietung, Barrierefreiheit, Innenausstattung und Grundrisse, Nutzungsänderungen/ Umnutzung EG in Wohnen, Außenhülle/ Haustechnik, Denkmal, Fördermittel

Ziele und Potenziale

- Private Investitionen bei Eigentümer*innen aktivieren; Renovierung / Sanierung bedeutet eine Aufwertung des Wohnraumes und erhöht die Vermietbarkeit
- Umnutzungspotenziale fördern, z.B. Gewerbe in Wohnen
- Abbau städtebaulicher Missstände

Voraussetzungen zur Zielerreichung

- Personalstelle in der Verwaltung oder Beauftragung eines externen Dienstleisters
- Kommunikationskonzept zur Bewerbung der Dienstleistung, z.B. städtisches Anschreiben inkl. Projektflyer, Homepage
- Annahme/ Inanspruchnahme der Beratungsleistung → Erreichung der Zielgruppe

Herausforderungen und Risiken

- Mitnahmeeffekte bei ohnehin sanierungswilligen Eigentümer*innen
- Mangelnde Investitionsbereitschaft privater Eigentümer*innen
- Abhängigkeit von der Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer*innen
- Aufbau von Doppelstrukturen, z.B. Bürgerberatung Bauen, Verbraucherzentrale NRW

Finanzierung / Förderung

- Städtebauförderung, kommunale Haushaltsmittel

mögliche Partner*innen

- Bürgerberatung Bauen, Bauaufsicht, Verbraucherzentrale NRW, Eigentümerverbände (z.B. Haus & Grund), Mieterschutzbund, Quartierbüros der Städtebauförderung

Praxisbeispiele

- Wuppertal – Sanierungsberatung Oberbarmen-Wichlinghausen und Heckinghausen durch WQG, weitere Informationen in den Abschlussberichten zur Städtebauförderung
- Bochum – Sanierungsberatung zum Modernisierungsprogramm, weitere Informationen unter <https://www.bochum.de/Amt-fuer-Stadtplanung-und-Wohnen/Dienstleistungen-und-Infos/Modernisierungsprogramm/Ich-habe-Interesse-Wie-gehe-ich-vor-Modernisierungsprogramm>
- Osnabrück – integrierte Beratung im Stadtteil Schinkel, weitere Informationen unter https://web.osnabrueck.de/fileadmin/eigene_Dateien/0613_Sanierung_Schinkel/flyer_sc_hinkel_9-11-2023_DE_web.pdf

Verknüpfung mit...

- Modernisierungs-/ Instandsetzungsgebot (Steckbrief 02), Leerstandsmanagement (Steckbrief 05), Erdgeschossumnutzung (Steckbrief 07), Öffentlichkeitsarbeit (Steckbrief 08), Kommunaler Sanierungs-/ Umbau-/ Modernisierungs-/ Umnutzungszuspruch (Steckbrief 09), Wiedervermietungsprämie (Steckbrief 10)

Handlungsansätze zur Eigentümeraktivierung mit Schwerpunkt Ansprache und Beratung

Steckbrief 07 – Erdgeschossumnutzung

Beschreibung / Gegenstand

- Umnutzung von leerstehenden Gewerbeflächen, insbesondere leerstehender Ladenlokale in Nebenstraßen
- Aktivierung von zusätzlichen Flächen für Wohnnutzung oder für ergänzende Nutzungen, z.B. Gemeinschaftsflächen, Co-Working-Spaces, Fahrradabstellmöglichkeiten
- Sensibilisierung der Eigentümer*innen für Nutzungsänderungen
- Beratung der Eigentümer*innen bezüglich der Umbauerfordernisse

Ziele und Potenziale

- Aktivierung leerstehender Ladenlokale in Nebenstraßen
- Mobilisierung zusätzlicher Wohnflächen im Bestand
- Behebung städtebaulicher Missstände auf Passantenhöhe und Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Belebung der Erdgeschosse → positive Ausstrahlungseffekte in der Nachbarschaft und Nachahmungseffekte
- Steigerung der Wohnqualität durch ergänzende Nutzungen

Voraussetzungen zur Zielerreichung

- Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Voraussetzungen müssen erfüllt sein
- Bauliche Veränderungen erfordern entsprechende Finanzierungsmöglichkeiten und Beratungsangebote
- Gestalterische Lösungen für ein attraktives Wohnen im Erdgeschoss müssen gefunden werden → ggf. unter Einbeziehung des angrenzenden Straßenraums
- Miet- bzw. Finanzierungsmodelle müssen gefunden werden

Herausforderungen und Risiken

- Abhängigkeit von der Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer*innen
- Steigender Verwaltungsaufwand bei Nutzungsänderungsanträgen
- Ansatz bisher eher im Rahmen der Zentrenförderung etabliert

Finanzierung / Förderung

- Bundes- oder Landesförderung bei Verfügbarkeit entsprechender Programme, z.B. Förderung der Umwidmung von Nichtwohnfläche in Wohnfläche im KfW-Programm 261, Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ des BMWSB (angekündigt für Sommer 2024, sofern hierüber auch der Umbau kleinteiliger Gewerbeeinheiten gefördert werden kann)

mögliche Partner*innen

- Eigentümerverbände (z.B. Haus & Grund)

Praxisbeispiele

- Hildesheim – Nutzungsänderung im Rahmen des Förderprogramms zur Aktivierung von Wohnraumleerstand, weitere Informationen unter <https://www.stadt-hildesheim.de/portal/seiten/foerderprogramm-zur-aktivierung-des-wohnraumleerstandes-900004097-33610.html>

Verknüpfung mit...

- Leerstandskataster/ Leerstandsmelder (Steckbrief 01), Leerstandsmanagement (Steckbrief 05), Sanierungsberatung (Steckbrief 06), Kommunaler Sanierungs-/ Umbau-/ Modernisierungs-/ Umnutzungszuschuss (Steckbrief 09)

Handlungsansätze zur Eigentümeraktivierung mit Schwerpunkt Ansprache und Beratung

Steckbrief 08 – Öffentlichkeitsarbeit

Beschreibung / Gegenstand

- Kommunikationsmaßnahmen zum Thema Leerstand
- Eigenständige Projekte, Veranstaltungen und öffentlichkeitswirksame Produkte (Print/digital), z.B. Kampagnen zum Thema Leerstand/ Sanierung, Broschüren zur Vermietung/ Sanierung, Aufbau Eigentümer*innenforum, Durchführung Stadtteilspaziergänge, eigenständige Homepage zum Thema Leerstand, Best-Practice Beispiele herausstellen
- Querschnittsmaßnahmen und begleitende Öffentlichkeitsarbeit zur Bewerbung der jeweiligen Leistung (Print/ digital), z.B. Flyer, Projekthomepage, Pressearbeit, Newsletter für Leerstandsmanagement und Sanierungsberatung

Ziele und Potenziale

- Ansprache von Eigentümer*innen leerstehender Gebäude
- Bewerbung der Leistungen unterschiedlicher Maßnahmen/ Projekte
- Information und Sensibilisierung der Bevölkerung über Wohnungs Leerstand und dessen Potenziale

Voraussetzungen zur Zielerreichung

- Personalbedarf und Mittel zur Finanzierung von Veranstaltungen / Produkten
- Zielgruppengerechte Ansprache → Kommunikationskonzept

Herausforderungen und Risiken

- Doppelung mit bestehenden Informationsangeboten und Materialien zur Eigentümerberatung (z.B. AltBauNeu, Haus & Grund, CO2 Online, VZ NRW)

Finanzierung / Förderung

- Kommunale Haushaltsmittel, Fördermittel (z.B. Städtebauförderung)

mögliche Partner*innen

- Pressestelle, Netzwerkpartner*innen (z.B. Haus & Grund, VZ NRW), Plattform AltBauNeu

Praxisbeispiele

- Wuppertal – bestehendes Informationsangebot AltBauNeu, weitere Informationen unter <https://www.alt-bau-neu.de/wuppertal/>
- Frankfurt am Main – Kampagne Leben statt Leerstand, weitere Informationen unter <https://lebenstattleerstand.de/>
- Altmark – Interkommunale Leerstandsplattform „Luxus der Leere“, weitere Informationen unter <https://www.luxusderleere.de/>

Verknüpfung mit...

- Leerstandskataster/ Leerstandsmelder (Steckbrief 01), Leerstandsmanagement (Steckbrief 05), Erdgeschossumnutzung (Steckbrief 07), Kommunaler Sanierungs-/ Umbau-/ Modernisierungs-/ Umnutzungszuschuss (Steckbrief 09), Wiedervermietungsprämie (Steckbrief 10)

Handlungsansätze zur Eigentümeraktivierung mit Schwerpunkt finanzielle Anreize

Steckbrief 09 – Kommunalen Sanierungs-/ Umbau-/ Modernisierungs-/ Umnutzungszuschuss

Beschreibung / Gegenstand

- Anreizsystem für Klein- und Einzeleigentümer*innen
- Kommunalen Zuschuss für notwendige Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen, damit leerstehende (min. 6 Mon.) Wohnungen wieder vermietbar werden oder um gewerblich genutzte Räumlichkeiten zu Wohnungen umzubauen
- Festgelegter Geltungsbereich mit festgelegten Fördergrenzen, z.B. 25% der förderfähigen Kosten, Höchstbetrag 10.000€ netto

Ziele und Potenziale

- Ungenutzte Wohnraumpotenziale ausschöpfen
- Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes und Verbesserung allgemeiner Wohnverhältnisse auf Dauer
- Für private Klein-/ Einzeleigentümer*innen das Investitionsrisiko reduzieren und einen Investitionsanreiz setzen
- Vorbildfunktion für andere Eigentümer*innen

Voraussetzungen zur Zielerreichung

- Kommunale Mittel und personelle Ressourcen für ein komm. Förderprogramm
- Ansprache der Klein- und Einzeleigentümer*innen von leerstehenden Mietwohnungen zur Bewerbung des Zuschusses
- Definierter Katalog an förderfähigen Maßnahmen, z.B. Abbau von Barrieren, Änderung der Heizungsanlage, Dämmung, Erneuerung von Sanitäreinrichtungen etc.
- Maßnahmen müssen durch Fachfirmen vollzogen werden
- Qualitätssicherung durch fachliche Beratung der Eigentümer*innen, z.B. durch Architekt*innen

Herausforderungen und Risiken

- Mitnahmeeffekte bei den Eigentümer*innen
- Abgrenzung zu bestehenden kommunalen Förderprogrammen, z.B. Hof- und Fassadenprogramm (derzeit jedoch nicht aktiv beworben)
- Doppelung mit bestehenden Bundes-Förderprogrammen, z.B. BAFA, KfW

Finanzierung / Förderung

- Kommunale Haushaltsmittel

mögliche Partner*innen

- Banken/ Sparkassen

Praxisbeispiele

- Bochum – Kommunales Modernisierungsprogramm, weitere Informationen unter <https://www.bochum.de/Amt-fuer-Stadtplanung-und-Wohnen/Dienstleistungen-und-Infos/Modernisierungsprogramm>
- Hildesheim – Zuschuss zu Sanierungsmaßnahmen und Nutzungsänderungen, weitere Informationen unter <https://www.stadt-hildesheim.de/portal/seiten/foerderprogramm-zur-aktivierung-des-wohnraumleerstandes-900004097-33610.html>
- Aalen – Aalener Modell, weitere Informationen unter <https://www.aalen.de/schaffung-von-wohnraum-im-rahmen-des-aalener-modells.98175.25.htm>

Verknüpfung mit...

- Leerstandsmanagement (Steckbrief 05), Sanierungsberatung (Steckbrief 06), Erdgeschossnutzung (Steckbrief 07), Öffentlichkeitsarbeit (Steckbrief 08)

Handlungsansätze zur Eigentümeraktivierung mit Schwerpunkt finanzielle Anreize

Steckbrief 10 – Wiedervermietungsprämie

Beschreibung / Gegenstand

- Kommunale Förderung bei der Wiedervermietung nach langem Leerstand (mind. 6 Monate)
- Finanzielle Unterstützung (Prämie), die Eigentümer*innen gewährt wird, um Anreize für die Wiedervermietung von leerstehendem Wohnraum zu schaffen
- Einmalige Prämie je wiedervermieteter Wohnung
- Auszahlung bei abgeschlossenem unbefristetem Mietverhältnis bspw. nach einem Jahr

Ziele und Potenziale

- Ungenutzte Wohnraumpotenziale ausschöpfen
- Finanzielle Anreize schaffen für private Klein-/ Einzeleigentümer*innen
- Langfristige Beseitigung des Leerstandes durch unbefristete Mietverhältnisse

Voraussetzungen zur Zielerreichung

- Wohnraum befindet sich in einem gut vermietbarem Zustand
- Wohnung muss mindestens 6 Monate leer stehen
- Kommunale Mittel und personelle Ressourcen für ein komm. Förderprogramm

Herausforderungen und Risiken

- Mitnahmeeffekte bei den Eigentümer*innen

Finanzierung / Förderung

- Kommunale Haushaltsmittel

mögliche Partner*innen

- Banken/ Sparkassen

Praxisbeispiele

- Hildesheim – Wiedervermietungsprämie, weitere Informationen unter <https://www.stadt-hildesheim.de/portal/seiten/foerderprogramm-zur-aktivierung-des-wohnraumleerstandes-900004097-33610.html>
- Baden-Württemberg – Prämie an Kommunen für Beratungs- oder Vermittlungstätigkeit bei der Vermietung von leerstehendem Wohnraum, weitere Informationen unter <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/service/foerderprogramme/liste-foerderprogramme-mlw/wiedervermietungspraemie>

Verknüpfung mit...

- Leerstandskataster/ Leerstandsmelder (Steckbrief 01), Leerstandsmanagement (Steckbrief 05), Öffentlichkeitsarbeit (Steckbrief 08)

Handlungsansätze zur Eigentümeraktivierung mit Schwerpunkt finanzielle Anreize

Steckbrief 11 – Wohnraumakquise/ Anmietung

Beschreibung / Gegenstand

- Anmietung von leerstehendem Wohnraum durch die Kommune oder eine Mittlerorganisation (z.B. Wohnungsunternehmen, sozialer Träger) oder Gewährung einer Mietausfallgarantie im Gegenzug für eine angemessene Miethöhe und entsprechende Belegungsrechte
- (Weiter-)Vermietung an bedürftige Personengruppen, z.B. geflüchtete, alleinerziehende, wohnungslose Personen, bzw. an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein
- Kombination mit einem Sanierungszuschuss möglich

Ziele und Potenziale

- Erhöhung des Anteils bezahlbarer Wohnungen im Bestand
- Versorgung von Personengruppen mit eingeschränkten Zugangschancen auf dem regulären Mietmarkt mit bezahlbarem Wohnraum
- Aktivierung von leerstehenden Mietwohnungen mit geringem Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf
- Reduzierung des Vermietungsaufwands bzw. der Vermietungsrisiken für private Eigentümer*innen

Voraussetzungen zur Zielerreichung

- Verfügbarkeit leerstehender Mietwohnung mit geringem Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf in entsprechender Lage und Größe
- Bereitschaft der Kommune oder einer Mittlerorganisation zu An- und Weitervermietung und Übernahme von Risiken (z.B. Mietausfallgarantie)
- Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen von leerstehenden Mietwohnungen
- Fortlaufende Begleitung der Eigentümer*innen und Mieter*innen von Vorteil

Herausforderungen und Risiken

- Hohe Abhängigkeit von der Mitwirkungsbereitschaft Dritter
- Dauerhafter Koordinierungs- und Begleitungsaufwand

Finanzierung / Förderung

- Bundes- oder Landesförderung bei Verfügbarkeit entsprechender Programme, z.B. Landesinitiative „Endlich ein Zuhause!“

mögliche Partner*innen

- Wohnungsunternehmen, soziale Träger

Praxisbeispiele

- Hildesheim – Mietpreis- und Belegungsbindung im Rahmen des Förderprogramms zur Aktivierung von Wohnraumleerstand, weitere Informationen unter <https://www.stadt-hildesheim.de/portal/seiten/foerderprogramm-zur-aktivierung-des-wohnraumleerstandes-900004097-33610.html>
- Aalen – Wohnraumakquise der wobauaalen, weitere Informationen unter <https://wobauaalen.de/wohnraumakquise/>
- Duisburg – 100(8) Häuser für Duisburg des Diakoniewerks Duisburg, weitere Informationen unter <https://www.diakoniewerk-duisburg.de/das-angebot-1008-haeuser-fuer-duisburg-freut-sich-ueber-den-108-mietvertrag/>
- Baden-Württemberg – Landesprogramm Raumteiler, weitere Informationen unter <https://beteiligungsportal.baden-wuerttemberg.de/de/informieren/beteiligung-staerken/beteiligung-foerdern/raumteiler>

Verknüpfung mit...

- Leerstandsmanagement (Steckbrief 05), Öffentlichkeitsarbeit (Steckbrief 08)

Handlungsansätze zur Eigentümeraktivierung mit Schwerpunkt finanzielle Anreize

Steckbrief 12 – Generationenwechsel in Ein- und Zweifamilienhäusern

Beschreibung / Gegenstand

- Anreiz zum Eigentümer- bzw. Generationenwechsel bei mindergenutzten Immobilien im nachgefragten Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser
- Finanzielle Unterstützung von Familien bei dem Erwerb von Bestandsimmobilien
- Förderung kann an Sanierungsaufgaben geknüpft werden
- Beratung von bisherigen Eigentümer*innen und kaufwilligen Familien

Ziele und Potenziale

- Versorgung von Familien mit attraktivem Wohnraum
- Vermeidung von Leerstand und Mindernutzung im nachgefragten Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser
- Förderung der energetischen Sanierung von Bestandsimmobilien
- Reduzierung der Nachfrage nach neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern

Voraussetzungen zur Zielerreichung

- Verfügbarkeit leerstehender bzw. mindergenutzter Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mitwirkungsbereitschaft der bisherigen Eigentümer*innen von leerstehenden bzw. mindergenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern
- Verfügbarkeit attraktiver und altersgerechter Wohnangebote für die bisherigen Eigentümer*innen
- Zielgruppengerechte Ansprache der bisherigen Eigentümer*innen und der kaufwilligen Familien

Herausforderungen und Risiken

- Abhängigkeit von der Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer*innen
- Mitnahmeeffekte durch finanzielle Anreize im ohnehin gefragten Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser
- Bisher v.a. in ländlichen Regionen angewendet

Finanzierung / Förderung

- Bundes- oder Landesförderung bei Verfügbarkeit entsprechender Programme, z.B. Wohneigentumsförderung des Landes NRW, Wohneigentumsförderung für Familien „Jung kauft Alt“ des BMWSB (angekündigt für Sommer 2024)

mögliche Partner*innen

- Banken/ Sparkassen, Eigentümerverbände (z.B. Haus & Grund)

Praxisbeispiele

- Hiddenhausen – Vorreiterkommune für Jung kauft Alt, weitere Informationen unter <https://www.hiddenhausen.de/Wohnen/Jung-kauft-Alt/>

Verknüpfung mit...

- Leerstandskataster/ Leerstandsmelder (Steckbrief 01), Leerstandsmanagement (Steckbrief 05), Sanierungsberatung (Steckbrief 06), Öffentlichkeitsarbeit (Steckbrief 08)



Herausgeber: Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität

Anschrift: Johannes-Rau-Platz 1, 42269 Wuppertal

Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau, 101.11
(Herr David Abel, Frau Dr. Paula Quentin, Herr Nikolai Spies,
Frau Ann-Katrin Tigges)

Stand: 21.08.2024